



FINANČNÍ SPRÁVA

GENERÁLNÍ FINANČNÍ ŘEDITELSTVÍ

Odbor komunikace

Lazarská 15/7, 117 22 Praha 1

Tel.: 257 044 025

TISKOVÁ ZPRÁVA

Daň při převodu nemovitých věcí platí výhradně nabyvatel

Počínaje 1. listopadem 2016 při převodu nemovitostí je poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí nově výhradně jejich nabyvatel. Smluvní dohoda mezi účastníky transakce o přenosu daňové povinnosti na prodávajícího (převodce) není akceptovatelná. Rozhodným dnem vzniku daňové povinnosti je vždy den nabytí vlastnického práva k nemovité věci. V nejčastějších případech (kupní, směnné smlouvy) je u nemovitých věcí zapisovaných do katastru nemovitostí tímto rozhodným dnem den právních účinků vkladu do katastru.

Ke změně osoby poplatníka, a také k úplnému **odstranění institutu ručení** za nezaplacenou daň, dochází na základě novely zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, která nabývá účinnosti právě 1. listopadu. Pokud daňová povinnost vznikla ještě přede dnem nabytí účinnosti této novely, postupuje se podle původního znění zákonného opatření, tzn. poplatníkem by v tomto případě byl u kupní a směnné smlouvy primárně prodávající (převodce). **Změny zakotvené v novele se tedy budou týkat až případů, kdy k nabytí vlastnického práva k nemovité věci dojde od 1. 11. 2016.** U nabytí vlastnického práva k nemovitým věcem nezapisovaným do katastru nemovitostí je rozhodným dnem vzniku daňové povinnosti den nabytí účinnosti smlouvy. Nabývá-li se vlastnické právo k nemovité věci rozhodnutím orgánu veřejné moci, nabývá se dnem, který je v tomto rozhodnutí určen. Není-li v rozhodnutí takový den určen, nabývá se dnem právní moci rozhodnutí příslušného orgánu (například zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví soudem).

Novela zákonného opatření obsahuje kromě jiného i poměrně zásadní změny, které se týkají **osvobození od daně**. U nově postavených staveb a jednotek se osvobození od daně z nabytí vztahuje (za podmínek stanovených v zákonném opatření) pouze na první úplatné nabytí stavby rodinného domu či jednotky v bytovém domě, které jsou dokončené (podle stavebního zákona) nebo užívané (jedná se o faktické užívání). Navíc musí k převodu dojít v době do 5 let ode dne dokončení nebo započetí užívání rodinného domu či jednotky v bytovém domě (i změněné stavební úpravou), a to od toho dne, který nastane dříve. Osvobození se po novele nevztahuje na případy nabytí rozestavěné stavby nebo rozestavěné jednotky.



FINANČNÍ SPRÁVA

Pokud dojde k nabytí vlastnického práva k nemovité věci do majetku obce, kraje nebo dobrovolného svazku obcí, osvobození se uplatní vždy. Nevzniká zde ani povinnost podat daňové přiznání.

Více informací naleznete na <http://www.financnisprava.cz/cs/dane-a-pojistne/dane/dan-z-nabyti-nemovitych-veci/informace-stanoviska-sdeleni/informace-k-novele-zakonneho-opatreni-senatu-o-dani-z-nabyti-nemovitych-veci-7471>.

Tiskovou zprávu naleznete též na: <http://www.financnisprava.cz/cs/financni-sprava/pro-media/tiskove-zpravy/2016/dan-pri-prevodu-nemovitych-veci-plati-vyhradne-nabyvatel-7567>



V Praze dne 31. října 2016

Ing. Petra Petlachová
Ředitelka Odboru komunikace, tisková mluvčí
Generální finanční ředitelství
Telefon: 602 674 903